

Nesodden 25.mars 2019

Til kommunestyrerepresentanter og partimedlemmer -alle partier på Nesodden

Som representant for ditt parti skal du på møtet onsdag 27.mars være med på å avgjøre Nesoddens fremtid. Den nye kommuneplanen skal vedtas.

Planens arealdel har en gjennomført inngripende strategi som vil endre store deler av sentrale Nesoddungen som har tradisjon for grendestruktur - til urban byfortetting med monoton høybebyggelse.

I diskusjonen som har foregått i sosiale og andre medier i det siste har det kommet frem en del uklarheter.

Vi vil etter en samtale med med seniorrådgiver og saksbehandler hos Fylkesmannen Oslo Akershus - Erik Ganaas samt korrespondanse med kommuneplanlegger i nærliggende kommune - som ønsker å være anonym - gjøre dere oppmerksomme på aktuelle regler og lovverk og at det finnes andre muligheter og løsninger enn de som har blitt forelagt mange av dere.

1. Planen er ikke ferdig.

Dere kan kun stemme på det i planen det ikke har kommet innsigelser på/om.

Kommuneplanen er dermed ikke ferdig avklart og kan heller ikke stemmes på som en helhet. Det som i realiteten stemmes på er at den går videre til mekling.

For å kunne gå til mekling så må ikke planen ha blitt vedtatt i kommunestyret først. Den er jo ikke ferdig godkjent uansett. En utsettelse og ferdigstillelse er å foretrekke fremfor å vedta deler av en ufullstendig plan.

Rådmannens kommentar:

- Når kommunestyret behandler en kommuneplan med innsigelser for klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret vedta at de øvrige delene av kommuneplanens arealdel skal ha rettsvirkning, jf. pbl §11-16. Det er kommunestyret som selv vedtar kommuneplanen jf. Plan- og bygningsloven §11-15.
- Rådmannen har imøtekommet alle innsigelser i sitt forslag til kommuneplan som fremmes til behandling i kommunestyret 27.03, med unntak av innsigelsen på vekstfordelingen mellom Tangen og Fagerstrand. Denne vekstfordeling bryter med RP-ATP, men er vedtatt i kommunestyret. På grunn av at dette er et viktig hovedprinsipp vedtatt av kommunestyret, og at kommunen har mottatt svært mange innspill til kommuneplan som har generert mye arbeid, er det mest hensiktsmessig å avholde meklingen etter kommunestyrets vedtak av kommuneplanen 2018-2042. Innsigelsen dreier seg kun om Fagerstrand som lokalsentrum.
- Rådmannen viser til plan- og bygningsloven §§ 5-4 til 5-6:

“Finner kommunen ikke å kunne ta hensyn til innsigelsen, skal det ordinært foretas mekling mellom partene. Dersom enighet ikke oppnås, treffer kommunen planvedtak og sender planen og innsigelsen, med meklerens tilråding, til departementet. Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og planen endres.”

2. Konsekvenser ved å vedta Arealdelen

Denne kan vedtas på møtet - og det som Fylkesmannen ikke pålegger kommunen å endre -vil stå fast.

Arealdelen er juridisk bindende og skal være en langsiktig strategi. Det som har blitt vedtatt er det svært vanskelig å reversere. Så snart områdene blir omregulert- så kan detaljreguleringen settes i gang. Det mest vanlige er at utbygger detaljregulerer - de får da irreversible rettigheter og har krav på å få bygget ut. Dersom kommunen skulle ønske å endre/ta tilbake områder på et senere tidspunkt er dette svært vanskelig og man kan forvente høye erstatningskrav.

ATP-tankegangen og Nesoddtangen som et knutepunkt er førende i planen og åpner flere store områder i Tangenområdet (her går vi ut i fra at Fylkesmannen holder fast ved at Tangenområdet skal bli prioritert fremfor Fagerstrand - som innsigelsen går ut på) med fortetting og transformering som mål

Rekkefølgekrav

Vi kan ikke se at det foreligger en helhetlig utviklingsplan. Det å sette tydelige rekkefølgekrav som sikrer at man ikke kan bygge noen nye boliger før tilfredsstillende teknisk og sosial infrastruktur for disse er sikret og/el etablert (hovedgater,parker,byrom, gang- og sykkelforbindelser, vannforsyning, strøm, skoler, barnehager, kulturhus osv.).

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vurderer det slik at planens krav om felles planlegging innenfor vekstområdene nettopp sikrer en helhetlig planlegging for utvikling av større områder, sett under ett.

I kommuneplanens arealdel avsettes arealer til bestemte formål. Det er i etterfølgende prosesser, områdeplaner og detaljregulering, at arealer reguleres. Områdene innenfor vekstsonene skal ikke kunne reguleres klattvis, men helhetlig ved å se på større områder under ett. I praksis innebærer dette at områdene må områdereguleres før de eventuelt detaljreguleres.

Beboeraksjonen viser til at det vil være svært vanskelig å reversere områder som vedtas avsatt til byggeformål i kommuneplanen, og at dette vil kunne føre til at en eventuell utbygger har krav på å få bygge ut.

Ved søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid har kommunen full frihet til å avslå planinitiativet, selv om initiativ er i tråd med kommuneplanens arealdel jf. pbl §12-8, punkt 2. Et formål kan dernest ved en senere rullering av kommuneplan formålsendres på nytt. Det vil av den grunn ikke kunne medføre erstatningskrav. En erstatning til utbygger vil i utgangspunktet kun kunne skje ut ifra hva som er vist til i pbl §§15-1 og 15-2:

Planen har bestemmelser som sikrer at minst 40 prosent av arealet innenfor indre vekstsone (sentrumsformål) skal være ferdig regulert før områder innenfor ytre vekstsone (kombinert formål bebyggelse og anlegg), kan utvikles.

Dette er i tråd med regionale føringers prinsipp om en utvikling innenfra-og-ut.

Et viktig grep for å sikre helhetlig og forutsigbar utvikling av Tangen og Fagerstrand er at de har blitt avsatt til hensynssone H810_Felles planlegging. I en felles planlegging inngår punktene som listes opp i avsnittet om rekkefølgekrav fra beboeraksjonen Nesodden.

Til orientering, anser Rådmannen at kommuneplanen er en tydelig plan for hvordan Nesodden skal utvikles i framtiden. For å kunne ta kontroll over utbyggingen og utviklingen i kommunen legges klare føringer i forslaget til kommuneplanens arealdel for 2018-2042. Nesodden kommune har i dag mange planer som er vedtatt og mange planer som det det er vedtatt planoppstart på. Disse planene er spredt over hele kommunen. I tillegg er arealer som er avsatt til boligformål i gjeldene kommuneplan, men som ikke har startet reguleringsarbeidet, tilbakeført til LNF i forslaget til ny kommuneplan. En utbygging av disse områdene vil føre til en økt bilbruk i kommunen.

3. Antall boliger årlig og vekst.

De fleste partier -og fylkesmannen, har innsigelse på at vekstakten er for høy med omtrent 150 estimerte boliger årlig.

I dokumentet KPA - endringer og utredelser frem til vedtak står det følgende "Vekstakten i kommuneplanen må ivareta både allerede vedtatte reguleringsplaner og fremtidig ønsket utvikling. Det er også valgt å beholde tidligere boligsoning der det er påbegynte reguleringsplaner. Boligreserven i regulerte ubebygde tomter og mulighet for bruksendring av fritidsboliger er ca 3700 boliger. Tar man med påbegynte reguleringsplaner øker boligpotensialet til over 5850 boliger. Med en vekst på 150 boliger per år tar det 39 år å bygge ut dette potensialet. *Kommunens allerede vedtatte boligreserve legger altså til rette for at boligveksten kan bli langt høyere enn 150 boliger i året.* Erfaringstall kan likevel tyde på at en veksttakt på 150 boliger i året er realistisk."

Et argument for å vedta planen nå er at det haster med å ta ut arealer i gammel og fortsatt gjeldene plan som er regulert til boligformål for å forsøke å begrense vekstakten og ta ut områder som strider mot ATP. Disse skal tilbakeføres til LNF i ny plan.

Det blir hevdet at dersom man ikke vedtar planen raskt så kan utbygging av disse områder iverksettes. Det er fullt mulig etter plan og bygningslovens §13-1 og benytte seg av et midlertidig bygge og deleforbud "Bygge- og deleforbud benyttes for å gi planmyndighetene nødvendig pusterom til å utarbeide og vedta nye reguleringsplaner eller foreta revisjon av gjeldende planer, herunder arealdelen av kommuneplan. I de tilfeller kommunen/staten savner hjemmel til å kunne fatte "riktig" vedtak vil Bygge- og deleforbud således kunne benyttes for å sikre gjennomføring av planprosess som gir nødvendig hjemmel. "

Rådmannens kommentar:

Det er ikke blitt sendt inn innsigelse knyttet til vekstakten på Nesodden. Det har kommet inn høringsuttalelser, både fra overordnede myndigheter, politiske partier og eksterne aktører (som beboere), men dette er ikke å regne som innsigelse.

Administrasjonen har arbeidet i kommuneplanen med å vise til faktum og tall som reflekterer realiteten i den planmessige utviklingen på Nesodden. Som beboeraksjonen selv påpeker, er det i denne kommuneplan gjort grep for å begrense utviklingen ved å tilbakeføre avsatte ikke regulerte bolig områder tilbake til LNF. I tillegg er det lagt inn en presisering som begrenser antall eneboliger som kan etableres per tomt, noe som vil ha en effekt på antall boliger som kan utvikles innenfor eldre reguleringsplaner. Kommuneplanen har som mål å...:

- ... innfri overordnede føringer i RP-ATP med unntak av nytt prioritert vekstområde på Fagerstrand.
- ... fordele veksten mellom kommunesentrum på Tangen og lokalsentrum på Fagerstrand (80/20 => 40/40/20).
- ... fleksibilitet i indre og ytre vekstsone (sentrum).
- ... utvikle de to sentrumsområdene til å være bærekraftige og miljøvennlige med mulighet for økt aktivitet og tilbud til befolkningen.
- ... ivareta og tilrettelegge for eksisterende næring og ny næringsutvikling.
- ... ivareta miljøet og avsette arealer til grøntområder/grønncorridorer.
- ... ivareta Nesoddens kulturlandskap og kulturminner.
- ... sikre arealer til offentlig formål inkl. infrastruktur.

Angående et midlertidig forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud):

Et midlertidig forbud mot tiltak for hele kommunen vil innebære at ingen får lov til å bygge eller fradele tomter i hele forbudets varighet. Dette vil stoppe all utvikling og prosjekter i hele kommunen. Formålet bak et forbud mot tiltak er å båndlegge all utvikling/tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet til kommunen. Et midlertidig forbud mot tiltak er vanligvis knyttet opp mot en konkret reguleringsplan for et bestemt område. Et eventuelt forbud i hele kommune må være saklig begrunnet og alle planlagte endringer må kunne gjennomføres innen 4 år. Kommunen må ha klare planer om oppstart av reguleringsarbeid i hele området forbudet legges ned for. Risiko for eventuelt erstatningskrav på grunn av et slikt vedtak er ikke vurdert.

For Nesodden kommune vil dette bety at avdeling for byggesaker enten ikke mottar noen nye søknader til behandling i flere år fremover eller mottar ekstremt mange dispensasjonssøknader fra forbudet. Det første alternativet vil medføre at avdelingen, som går på selvkost, enten må finansieres av kommunens fellesbudsjett eller midlertidig «frys» på et eller annet vis inntil forbudet oppheves. Det andre, vil medføre en fordyrende lang saksbehandlingsprosess for søkere og skape en uoversiktlig situasjon. I tillegg til vanskeligere saksbehandlingsprosess for kommunen som må behandle enhver søknad som dispensasjonssøknad, i tillegg til at de skal behandles på regionalt nivå. Kommunale utbyggingsprosjekter vil også bli rammet, bl.a. barnehager, skoler, veier og tiltak knyttet til sosial infrastruktur.

En bedre, mer hensiktsmessig og forutsigbar måte å begrense veksten kan imidlertid være å oppheve og endre reguleringsplaner som ikke er i tråd med kommuneplanen. En slik prosess medfører en fullstendig reguleringsprosess, i tråd med pbl §12-14. Et så stort reguleringsarbeid som å oppheve og endre alle kommunens planer vil kommunen ikke ha ressurser til å gjennomføre i løpet av de neste fire årene. Skal man reversere og/eller endre disse planene så må det avsettes ressurser til dette arbeidet, og det må dekkes av kommunale midler, ikke selvkost.

4. Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I planen legges det opp til at kontroll på fremtidig bebyggelse tenkes skal oppnås ved å legge til rette for regulering og oppføring av *boligfelt* slik at det legges nær et kollektivknutepunkt eller i gangavstand fra sentrum. Hensikten med dette er å minske ÅDT, som er utslipp årlig på hovedsaklig privatbilisme.

I ATP er dette ment rundt trafikkale knutepunkter som jernbane, flyplasser - i det hele tatt steder med MYE trafikk. Lille Nesodden har alltid hatt lav ÅDT grunnet fergen. Det er spørsmål om "målet helliger middelet" her og om vi i det hele tatt har noe særlig å hente. Her mangler det konsekvensanalyse.

"tilfeldig" utbygging på mindre og privateide tomter skal begrenses. Det er dermed ikke mulig å oppføre en sekundærbolig på egen tomt.

Rådmannens kommentar:

Nesodden har en høy årsgjennsnitt trafikk (ÅDT). Hver husstand på Nesodden har i gjennomsnitt seks bilturer hver dag gjennom hele året. Mye av ÅDT skjer om ettermiddagen, i forbindelse med kjøring til forskjellige aktiviteter.

Kommunen har vedtatt Klima og biologisk mangfold planen, som forankrer at arealplanlegging og samfunnsutvikling ikke skal medføre økt trafikk, kun en økning av gående og syklende. Dette er mulig ved å legge til rette for arealutvikling i nærhet av kollektivknutepunkt, i gangavstand fra sentrum i de prioriterte vekstområder Tangen og Fagerstrand.

I ATP er Tangen område påpekt som prioritert vekstområde for hele Nesodden, hvor 80% av fremtidig vekst skal skje. Regional planen sikrer i sine retningslinjer en samordnet planlegging kontra en klattvisutvikling i hele kommunen, som skal medføre økt biltrafikk.

Når det gjelder «tilfeldig» utbygging, viser rådmannen til svar under punkt 3. Administrasjonen har gjort grep for å begrense utviklingen ved å tilbakeføre uregulerte områder avsatt til boligformål til LNF. I tillegg er det lagt inn en presisering som begrenser antall eneboliger som kan etableres per tomt. Dette vil ha effekt på antall boliger som kan utvikles innenfor regulerte planer. Kommuneplanen har som mål å unngå en videreføring av dagens klattvise utvikling.

5. Hva skjer om den ikke blir vedtatt på onsdag?

En ny vei til en mer realistisk og helhetlig kommuneplan:

Etter mekling og løste innsigelser kan arbeidet med revidering av planen starte med en gang. Bearbeiding av plandokumenter: endre/fjerne/supplere div. i bestemmelser, plankart og planbeskrivelse, supplere med evt tilleggsutredninger(konsekvensutredninger,temanotater, overordnet prinsippplan for offentlige rom el lign for Tangenåsen) og oppdatere saksfremlegg til politikere.

Alle filer(word,gis osv) er allerede satt opp og man trenger bare å gå inn i disse og justere. Dette bør kunne gjøres på feks 3 mnd (april - juni) inkl. lederforankring. Så kan planen sendes fra administrasjonen til politikerne 1-2 uker før behandling i politisk utvalg el formannskap (siste møte

før ferien feks) som kan vedta å legge planen ut på ny høring. Da skal den ligge i min.6 uker. Det er vanlig praksis i de fleste andre kommuner at man ikke medregner ukene i fellesferien i dette, dvs. man bør legge på noen uker etter ferien og høringen kan være fra feks ca.15.juni - 15.september. Så kan nye merknader behandles og siste flikkinger på planen gjøres 15.sept- 20.desember. Deretter sendes planen til helt nyvalgte politikere for endelig vedtak rundt årskiftet 2019/2020.

Rådmannens kommentar:

Viser til forslag til rullering av kommuneplanen 2018-2042, vedtatt lagt på høring mai 2018. Forslaget følger RP-ATP, med unntak av vekstfordelingen mellom Tangen og Fagerstrand. I den politiske styringsgruppen; formannskapet, har det gjennom hele prosessen vært enighet om vekstfordelingsprinsippet. Dette har vært førende for arbeidet med rulleringen av kommuneplanen.

Rådmannen har imøtekommet alle innsigelser i sitt forslag til kommuneplan som fremmes til behandling i kommunestyret 27.03.2019, bortsett fra innsigelsen på vekstfordelingen mellom Tangen og Fagerstrand.

Rådmannen viser til plan- og bygningsloven § 5-6:

“Finner kommunen ikke å kunne ta hensyn til innsigelsen, skal det ordinært foretas mekling mellom partene. Dersom enighet ikke oppnås, treffer kommunen planvedtak og sender planen og innsigelsen, med meklerens tilråding, til departementet. Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og planen endres.”

Dersom kommuneplanen ikke blir vedtatt i kommunestyret 27.03.2019, vil kommuneplanen for 2014-2026 fortsatt gjelde. Gjeldene kommuneplan gir større rom for utbygging enn forslag til ny kommuneplan. Eksisterende kommuneplan vanskeliggjør målet om en kontrollert vekst basert på innenfra-og-ut-prinsippet, samt målet om å redusere bilbruken i kommunen. Dersom kommuneplan 2018-2042 vedtas, vil utviklingen ha klare føringer på grunn av krav om felles planlegging.

Det er ikke mulig å utarbeide en ny kommuneplan innen utgangen av 2019.

6. Skogen på Tangenhøyden

I Ny skolestrategi for Nesodden som nå ligger ute på høring. På formannskapsmøte 20.3 ble det sagt at kommunen skal selge tomter for nær 1 milliard kroner(!) for å finansiere planene. Vi regner da med at disse tomtene planlegges til boligformål. Hvordan skal man da kunne bremse veksten? Tangen Nordvest som alternativ 3 omfatter Skogen på Tangenhøyden -ca. 1/4 av området hvor skogen er tettest- er lagt inn i planen. En skole med 800 elever, skole og parkeringsplass. Dette området bør gjøres om til grøntområde slik skogen blir tatt ut i sin helhet.

Rådmannens kommentar:

Det meste av skogen er tilbakeført til LNF, kun et lite areal avsatt til sentrumsformål, er ikke tatt ut. Dette har sin forklaring i at området er et av arealene som inngår i utredningen om skolestruktur for Nesodden.

I formannskapsmøte 20.03.2019 ble det sagt at mulig salg av Nesoddtangen skole kan innbringe maksimalt 115-125 millioner kroner. En milliard var nevnt som en samlet kostnad for nybyggalternativene for skoler på Tangenåsen, Skoklefall og Fagerstrand til sammen.